

# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 1. 1. : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE I. 2. : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : LES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE II. 1. : GENERALITES .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE II. 2. : UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE II. 3. : SERVITUDES.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE II. 4. : DESSERTE .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE II. 5. : STATIONNEMENT.....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE II. 6. : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE II. 7. : OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC.....</b>	<b>11</b>
<b>TITRE III : REGLES PARTICULIERES A CHAQUE ZONE.....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ADMINISTRATIVE (A) .....</b>	<b>13</b>
<b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>13</b>
<b>Article III. 1.1. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit.....</b>	<b>13</b>
<b>Article III. 1.2. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.....</b>	<b>13</b>
<b>SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>14</b>
<b>Article III. 1.3. : Accès et voirie.....</b>	<b>14</b>
<b>Article III. 1.4. : Alimentation en eau, assainissement et drainage.....</b>	<b>15</b>
<b>Article III. 1.5. : Caractéristiques du terrain .....</b>	<b>15</b>
<b>Article III. 1.6. : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies privées.....</b>	<b>15</b>
<b>Article III. 1.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</b>	<b>16</b>
<b>Article III. 1.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.....</b>	<b>17</b>
<b>Article III. 1.9. : Emprise au sol .....</b>	<b>17</b>
<b>Article III. 1.10. : Hauteur des constructions et Coefficient d'Occupation de Sol.....</b>	<b>17</b>
<b>Article III. 1.11. : Aspect extérieur .....</b>	<b>17</b>
<b>Article III. 1.12. : Stationnement de véhicules.....</b>	<b>18</b>
<b>Article III. 1.13. : Espaces libres et plantations.....</b>	<b>18</b>
<b>SECTION III. : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>19</b>
<b>Article III. 1.14. : Possibilités maximales d'occupation du sol.....</b>	<b>19</b>
<b>Article III. 1.15. : Dépassement des coefficients d'occupation du sol.....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE D'HABITATION H.....</b>	<b>19</b>
<b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>19</b>

Article III. 2.1 : Type d'occupation du sol ou utilisation du sol interdit.....	19
Article III. 2.2. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé sous conditions.....	20
<b>SECTION II : CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>20</b>
Article III. 2.3. : Accès et voirie.....	20
Article III. 2.4. : Desserte en eau, assainissement et drainage.....	21
Article III. 2.5. : Caractéristiques du terrain .....	21
Article III. 2.6. : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies privées.....	22
Article III. 2.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	22
Article III. 2.8. : Emprise du sol .....	22
Article III. 2.9. : Hauteur des constructions.....	23
Article III. 2.10. : Aspect extérieur .....	23
Article III. 2.11. : Stationnement de véhicules.....	24
Article III. 2.12. : Espaces libres et plantations.....	24
<b>SECTION III. : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>24</b>
Article III. 2.13. : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	24
Article III. 2.14. : Dépassement des coefficients d'occupation du sol.....	24
<b>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES (ZI) ...</b>	<b>25</b>
<b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>25</b>
Article III. 3.1. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit .....	25
Article III. 3.2. : Types d'occupation du sol autorisés sous conditions .....	25
<b>SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>26</b>
Article III. 3.3. : Accès et voirie.....	26
Article III. 3.4. : Desserte en eau, assainissement et drainage.....	26
Article III. 3.5. : Caractéristiques des terrains.....	28
Article III. 3.6. : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies privées.....	28
Article III. 3.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	28
Article III. 3.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.....	28
Article III. 3.9. : Emprise du sol .....	28
Article III. 3.10. : Hauteur des constructions .....	28
Article III. 3.11. : Aspect extérieur .....	29
Article III. 3.12. : Stationnement de véhicules.....	29
Article III. 3.13. : Espaces libres et plantations.....	29
<b>SECTION III. : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>30</b>
Article III. 3.14. : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	30
Article III. 3.15. : Dépassement des coefficients d'occupation du sol.....	30
<b>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE D'ESPACES VERTS (V) .....</b>	<b>30</b>

<b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>30</b>
Article III. 4.1. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit .....	30
Article III. 4.2. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol .....	30
Article III. 4.3. : Accès et voirie.....	31
<b>CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UNIVERSITAIRE (ZU) .....</b>	<b>31</b>
<b>SECTION I : DEFINITION.....</b>	<b>31</b>
<b>SECTION II : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>32</b>
Article III. 5.1. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit .....	32
Article III. 5.2. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol.....	32
<b>SECTION III : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>32</b>
Article III. 5.3. : Accès et voirie.....	32
<b>CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE(N).....</b>	<b>33</b>
<b>SECTION I : DEFINITION.....</b>	<b>33</b>
<b>SECTION II : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>33</b>
Article III. 6.1. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit .....	33
Article III. 6.2. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol.....	33
<b>SECTION III : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>34</b>
Article III. 6.3. : Accès et voirie.....	34
<b>CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE MILITAIRE (ZM).....</b>	<b>34</b>
<b>SECTION I : DEFINITION.....</b>	<b>34</b>
<b>SECTION II : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>34</b>
Article III. 7.1. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit .....	34
Article III. 7.2. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol.....	34
<b>SECTION III : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>35</b>
Article III. 7.3. : Accès et voirie.....	35
<b>TITRE IV : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....</b>	<b>36</b>
Article IV .1. : Type de servitudes d'utilité publique. ....	36
Article IV. 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	36
<b>TITRE V : MESURES D'EXECUTION .....</b>	<b>37</b>
Article V. 1. : Obligation de conformité des ouvrages publics ou privés.....	37
Article V. 2. : Incendie sur les propriétaires.....	37
Article V. 3. : Dérogations.....	37
Article V. 4. : Sanctions .....	37

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1. 1. : Objet et champ d'application territoriale du règlement**

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent tant aux particuliers qu'aux personnes morales du droit public ou du droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire communal de Ngaoundal.

Il établit une série de mesures dont le but est de favoriser le développement harmonieux de la commune.

Le présent règlement sera complété en tant que de besoin, par les règlements des plans de secteur et par les règlements particuliers des lotissements.

En cas de dispositions contraires ou divergentes contenues dans plusieurs règlements, l'ordre de préséance sera le suivant :

- Règlement particulier de Lotissement ;
- Règlement du Plan de Secteur ;
- Présent règlement du Plan Sommaire d'Urbanisme.

Le plan Sommaire d'urbanisme et son Règlement fixent :

- 1- Le caractère spécial de chacune des parties du territoire et leurs extensions;
- 2- Les différentes zones à affectation spéciale ;
- 3- Le tracé des voies de circulation ;
- 4- Les servitudes hygiéniques et esthétiques justifiées par les nécessités locales.

### **Article I. 2. : Division du territoire en zones et secteurs**

Selon le mode d'occupation du sol, le Plan Sommaire d'Urbanisme est découpé en zones dont les limites sont précisées sur les documents graphiques appelés Plans de Zonage joints en annexe.

#### **1. Repérage et lecture du Plan de Zonage**

Le Plan de Zonage est repéré par un code comprenant une lettre majuscule, un chiffre et une lettre minuscule.

- Les lettres majuscules représentent les zones ci-après :

A : Zone administrative

H : Zone d'habitation

ZI : Zone industrielle

- ZI0 : Zone industrielle lourde

- ZI1 : Zone industrielle légère

V : Zone d'espace verts

ZM : Zone militaire

## 2. Différentes zones et secteurs

Les huit zones du PSU comprennent différents secteurs:

- 1) A ou zone administrative
- 2) H ou zone d'habitation comprenant quatre secteurs:
  - H0 : Zone d'habitat à restructurer;
  - H1 : Zone d'habitat à rénover ;
  - H2 : Zone d'extension d'habitat à l'horizon 2020 ;
  - H3 : Zone d'extension d'habitat à l'horizon 2025.
- 3) ZI ou zone industrielle comprenant deux secteurs:
  - ZI0 : Zone industrielle lourde ;
  - ZI1 : Zone industrielle légère ;
- 4) V ou zone d'espaces verts comprenant deux secteurs :
  - VO ou secteur d'espaces verts aménagés et protégés ;
  - V1 ou secteur maraîcher, d'élevage ou de pisciculture.
- 5) Zone universitaire (ZU)
- 6) Zone naturelle ordinaire (NB)
- 7) Zone de richesse naturelle (NC)
- 8) Zone militaire (ZM)

## **TITRE II : LES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

### **Article II. 1. : Généralités**

Dans toutes les zones sans exception, et plus généralement dans leurs parties les plus fréquentées, toutes les précautions doivent être prises afin que soient respectées la sécurité, la salubrité et l'hygiène publique, et que soit conservé ou amélioré l'aspect environnemental des sites.

### **Article II. 2. : Utilisation du sol**

#### **1. Alignement et nivellement**

Provisoirement, dans l'attente de l'établissement des plans y afférents, et afin de ne pas différer la délivrance aux usagers des alignements et nivellements règlementaires, les alignements seront précisés sur demande du propriétaire du terrain.

#### **2. Qualité des terrains**

Il est interdit de construire sur des terrains marécageux, insalubres ou dont l'assainissement n'est pas satisfaisant, ainsi que sur ceux qui sont instables ou menacés d'érosion, d'éboulement ou de glissement.

L'administration pourra imposer que l'assainissement, la stabilité et la solidité des terrains soient, avant toute utilisation, étudiés et réalisés.

Elle pourra également exiger, s'il y a lieu, que les propriétaires concernés se regroupent en association, afin de réaliser ces travaux en commun selon un projet d'ensemble.

#### **3. Ecoulement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **4. Surface et forme des parcelles**

Pour être constructibles, les parcelles de terrain devront être de formes et de dimensions convenables. Il faut en particulier :

- Qu'il soit possible d'y inscrire un quadrilatère d'une superficie de 70 m<sup>2</sup> au moins dont la plus petite côte ne peut être inférieure à 7 mètres ;

- Qu'elles ne comportent pas de lignes séparatives de moins de 10 mètres de longueur à partir de l'alignement, cette ligne pouvant faire un angle inférieur à 60° avec ce dernier ;
- Qu'elles aient une façade sur rue d'au moins 7 mètres.

La surface minimale des parcelles sera définie plus loin pour chaque zone dans le présent règlement. Dans les zones où les morcellements sont autorisés, ils ne pourront être réalisés qu'à la condition d'être conformes aux dispositions ci-dessus.

## **Article II. 3. : Servitudes**

Les constructions doivent par ailleurs respecter les servitudes imposées pour des raisons techniques.

## **Article II. 4. : Desserte**

### **1. Généralités**

L'emprise des voies primaires et secondaires est matérialisée sur le plan de zonage.

### **2. Desserte de l'agglomération**

La desserte de l'agglomération est assurée par un double système de voirie primaire et secondaire. Le système de voirie primaire est constitué par un boulevard urbain d'environ 6 km, qui comprend :

- La nationale N°6
- Axe gare voyageur – carrefour BP
- Carrefour lycée classique – carrefour BP
- Carrefour boulangerie – carrefour de la gare
- Axe voie de contournement à créer

Le système de voirie secondaire est constitué par :

- Les voies existantes dans la commune
- La largeur d'emprise de la voirie secondaire est variable et mesure 10 à 15 m. Dans les zones commerçantes (à déterminer par les Plans de secteurs correspondants), elle comporte des espaces de parking.

Les voies principales et secondaires ont des caractéristiques précisées sur les profils en travers type inclus dans le rapport justificatif.

### **3. Desserte des immeubles**

Il est interdit d'édifier une construction non directement accessible, soit d'une voie publique ou d'une voie privée carrossable, en état de viabilité et devant comporter les canalisations d'eau et d'assainissement.

Lorsque l'accès se fait par voie privée, le terrain utilisé à cet effet devra être inclus dans la ou les propriétés à desservir.

Ces voies d'accès ne doivent comporter ni marche ni pente de plus 10%, ni obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel contre incendie, les ambulances et les voitures de police.

### **4. Voie de desserte**

Le tracé de ces voies devra être approuvé lors de la demande de lotissement ou de permis de construire.

L'emprise totale des voies de desserte devra être égale ou supérieure à 7 m et la chaussée aménagée pour la circulation de deux files de voitures au moins égale à 5 m. Si ces voies se terminent en impasse, elles devront comporter une plateforme de retournement d'une largeur suffisante.

### **5. Voies piétonnières**

Les voies piétonnières seront établies de telle sorte que les moyens d'approche permettent une lutte efficace contre l'incendie. Leur emprise minimum sera de 3m. Leur longueur depuis la desserte principale jusqu'à la construction la plus éloignée ne devra pas excéder 40 m.

## **Article II. 5. : Stationnement**

### **1. Parcs de stationnement**

Dans tous les secteurs d'extension, le stationnement des véhicules devra obligatoirement s'effectuer hors de la chaussée de circulation, soit sur la largeur de la voie, soit sur les emplacements aménagés à cet effet. Les propriétaires ou les collectivités devront prévoir les parcs de stationnement nécessaires à tout édifice privé ou public.

Les espaces réservés au stationnement seront prévus à raison de 15 m<sup>2</sup> par voiture automobile et de 25 m<sup>2</sup> pour le calcul des surfaces de parking (emplacement + circulation).

## **2. Garages couverts collectifs et divers**

### **a) Entreprises artisanales et commerciales.**

Pour ces entreprises, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la livraison et service, ainsi que des véhicules du personnel et de la clientèle.

### **b) Garages couverts collectifs et individuels**

Les garages collectifs à caractère commercial ne peuvent être établis en bordure d'une voie à grande circulation ou au contraire d'une voie de 10 m de large, sans que les dispositions spéciales soient prises en vue de n'apporter aucun trouble à la circulation sur ces voies.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager un espace d'évolution à l'intérieur de celle-ci et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, si le nombre de garages est inférieur à 20.

Si le nombre de garages est supérieur à ce chiffre, deux issues seront nécessaires pour la protection et l'incendie. Les sorties devront être réalisées de manière à éviter les manœuvres et à ne pas déboucher à reculons sur la voie publique.

Il est obligatoire de prendre accès sur la voie la moins passante, au cas où la parcelle destinée à recevoir des garages individuels se trouve desservie par deux voies.

## **Article II. 6. : Protection de l'environnement**

### **1. Aspect des constructions**

Les plans de lotissement pourront prévoir toutes dispositions ayant pour objet de créer des ensembles urbains, qu'il s'agisse simplement d'unité de couleur ou de matériaux, de volume ou de style. Ces obligations pourront frapper des alignements de places, de voies, d'îlots ou de secteurs entiers.

### **2. Protection des sites et des monuments**

Le classement de certains sites et monuments pourra être effectué par les autorités compétentes, conformément à la réglementation en vigueur. Les arrêtés de classement

préciseront les servitudes particulières à imposer aux constructions édifiées au voisinage d'un monument ou d'un site classé.

### **3. Tenue des terrains et installations**

Les bâtiments, quelle qu'en soit la destination, les terrains, les clôtures et plantations visibles de la voie publique, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété, l'aspect et le caractère du paysage ne s'en trouve pas altérés.

Il sera décidé périodiquement des opérations obligatoires de restauration et d'entretien, conformément au règlement spécifique en vigueur. Les parties des propriétés accessibles, les marges de recul traitées en trottoirs notamment, doivent être établies et entretenues comme les espaces libres publics de nature.

### **4. Plantations**

Les constructions doivent être édifiées de manière à respecter les arbres existants dans la mesure où ceux-ci ne compromettent pas leur sécurité. Chaque concession doit être plantée d'au moins deux arbres. Ils seront aussi plantés le long des voies de circulation, suivant un alignement précis.

Les parcs de stationnement à l'air libre, ainsi que les voies de circulation doivent être pourvus d'arbres en nombre suffisant dans des espaces prévus à cet effet, afin d'assurer un ombrage satisfaisant et constituer ainsi un facteur d'agrément et un frein aux vents violents qui soufflent dans la zone.

### **5. Affichage et publicité**

Les panneaux publicitaires doivent satisfaire aux règles en vigueur portant sur la réglementation générale des panneaux publicitaires en République du Cameroun.

### **6. Carrières et fouilles**

L'ouverture de toute nouvelle carrière est interdite à l'intérieur du périmètre urbain. Des dérogations au présent article pourront être accordées par le Ministre en charge des Mines sous réserves de la présentation d'un plan indiquant l'aspect des lieux et l'utilisation du sol après les travaux y compris remise en état des lieux ou mesures compensatoires.

Les fouilles dans les parcelles ne sont autorisées que pour usage personnel. Après extraction, le sol devra être comblé et soigneusement nivelé.

## **7. Dépôts d'explosifs**

L'ouverture de dépôts permanents d'explosifs est interdite à l'intérieur du périmètre communal à l'exception des secteurs militaires. Est seulement autorisée l'ouverture de dépôts temporaires sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

## **8. Décharge publique**

Aucune décharge publique n'est autorisée à l'intérieur du périmètre urbain, sauf dans la zone prescrite à cet effet.

Toute décharge publique en cours à l'intérieur du périmètre urbain devra être fermée et les mesures nécessaires à la bonne salubrité du terrain devront être prises.

## **9. Evacuation des déchets**

L'évacuation des déchets (ordures ménagères, déchets industriels, hospitaliers, eaux usées, etc...) devra être effectuée conformément aux dispositions et règlement en vigueur.

# **Article II. 7. : Occupation du domaine public**

## **1. Mobilier public ou privé installé sur la voie publique**

Toute occupation des voies, qu'elles soient publiques ou privées à partir du moment où elles sont ouvertes à la circulation, doit faire l'objet d'une autorisation de l'Administration Communale délivrée à titre précaire et révocable, et moyennant le paiement d'une redevance d'usage.

Des règlements déterminent les normes à observer pour cette occupation et la procédure de leur délivrance.

Aucune installation ne pourra être autorisée pour des usages purement privés. Ces installations ne doivent en aucun cas apporter une gêne à la circulation des usagers pour lesquels un passage libre continu d'au moins 2 m doit être réservé sur les trottoirs.

Les dispositions du présent article concernent aussi les installations en surplomb de la voie publique telles que balcons, enseignes et galeries couvertes.

## **2. Permission de voirie**

Les échafaudages et les dépôts de matériaux sur la voie publique devront faire l'objet d'une permission de voirie. Ils ne devront en aucun cas entraver l'écoulement des eaux sur la voie et ses dépendances, ni apporter une gêne à la circulation des véhicules et des piétons. Ils seront signalés de jour et de nuit conformément aux prescriptions du code de la route.

Les chantiers seront entourés d'une palissade continue d'une hauteur minimale de 2 mètres et pourvue dans sa partie la plus apparente d'un écriteau portant le nom et le domicile de l'Entrepreneur.

Les tranchées sur la voie publique seront exécutées sur obtention de l'autorisation communale après avis du service technique compétent et sous le contrôle d'un agent de l'Administration qui pourra désigner celles qui ne devront être exécutées qu'en présence de l'autorité compétente.

Les permissions concernant ces ouvrages sont de pure tolérance et peuvent être modifiées ou révoquées lorsque l'Administration Communale les juge d'intérêt public. Dans ce cas, le permissionnaire ne peut prétendre à aucune indemnité.

## **3. Aménagement du domaine public**

Les propriétaires riverains peuvent, avec l'autorisation de l'Administration Communale, procéder à l'aménagement du terrain dépendant du domaine public, au droit de leur propriété.

La nature des aménagements et la méthode d'exécution des travaux seront précisées par l'arrêté autorisant ces travaux.

L'Administration communale sera en droit d'exécuter elle-même les travaux intéressant la partie du domaine privé frappé d'alignement sans qu'il soit besoin que l'incorporation au domaine public ait été prononcée

## **TITRE III : REGLES PARTICULIERES A CHAQUE ZONE**

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ADMINISTRATIVE (A)**

Caractère et vocation de la zone :

La zone A correspond à la partie du territoire urbain réservée aux équipements administratifs. Elle comprend le secteur unique représenté par le pôle administratif central A. Cette zone doit être viabilisée en fonction des besoins de l'Administration.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article III. 1.1. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdits :

1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles liées au fonctionnement des services administratifs (logements d'astreintes) ;
2. Les établissements dits dangereux, insalubres (industrie par exemple);
3. Les dépôts d'hydrocarbures, sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles, parking et station-service administratifs;
4. Les terrains de camping;
5. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
6. Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux de construction.

#### **Article III. 1.2. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales**

Sous autorisation spécifique du chef de circonscription administrative et du Maire, les aménagements ci-après peuvent être exécutés :

1. Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures lorsqu'ils constituent l'annexe fonctionnelle d'un garage pour automobile ou d'une station-service administratif. Des dispositions particulières doivent alors être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;
2. Les établissements culturels, sociaux et les aires de jeux ;
3. Les établissements ouverts au public, après autorisation préalable et à condition qu'ils n'apportent aucune sujétion de sécurité pour les accès et aucune gêne pour le voisinage.

## **SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL**

### **Article III. 1.3. : Accès et voirie**

#### **1. Accès**

Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

#### **2. Voirie**

En dehors des voies secondaires et tertiaires dont les caractéristiques sont spécifiées sur les profils en travers, l'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées de desserte est soumise aux conditions suivantes :

##### **2.1. Largeur de plate-forme**

###### **a) Voies en impasse**

- 11 mètres pour les voies en impasse desservant un immeuble administratif ou au plus 6 habitations ;
- 16 mètres lorsqu'il y a plus d'un immeuble ou que le nombre d'habitations individuelles est supérieur à 6.

###### **b) Autres voies**

- 12 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 16 mètres pour les voies à double sens de circulation.

##### **2.2 Largeur de chaussée**

###### **a) Voies en impasse**

- 7 mètres pour les voies en impasse desservant un immeuble administratif ou au plus 6 habitations individuelles ;
- 12 mètres lorsque la voie dessert plus d'un immeuble administratif ou individuel ou lorsque le nombre d'habitations individuelles est supérieur à 6.

###### **b) Autres voies**

- 9 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 12 mètres pour les voies à double sens de circulation.

##### **2.3 Aménagement des voies en impasse**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon que les véhicules lourds puissent tourner, suivant un rayon d'au moins 11 mètres. La longueur des voies en impasse ne doit pas dépasser 80 mètres y compris le point terminal.

## **Article III. 1.4. : Alimentation en eau, assainissement et drainage**

### **1. Eau potable et électricité**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution d'électricité ou disposer d'un système autonome.

### **2. Assainissement**

La disposition d'assainissement individuel est la fosse septique.

### **3. Drainage**

Les aménagements de tout terrain doivent être réalisés de façon à assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau destiné à cet effet. En l'absence du réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

## **Article III. 1.5. : Caractéristiques du terrain**

L'unité foncière, pour être constructible doit avoir une largeur sur rue au moins égale à 10 mètres et une profondeur au moins égale à 20 mètres.

## **Article III. 1.6. : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies privées**

### **1. Alignement**

Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement de la voie principale.

### **2. Retrait obligatoire**

La construction de bâtiments situés en retrait est obligatoire lorsque sur les unités foncières situées de part et d'autres de la construction projetée, une ou deux constructions sont édifiées en retrait sur l'alignement. La construction projetée, devra alors être implantée suivant

l'un des deux retraits et obligatoirement suivant le retrait correspondant à la construction édifiée en limite latérale si elle existe.

### **3. Retrait possible**

Un retrait est possible lorsque la largeur de la parcelle est supérieure ou égale à 35 mètres et à condition :

- Que la construction comporte des ailes en retour (de même hauteur que le bâtiment principal) construites en limites parcellaires jusqu'à l'alignement ;
- Que la distance entre les ailes soit au moins égale à 20 mètres.

Ce retrait sur l'alignement devra être inférieur à 13 mètres.

### **4. Autres implantations**

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus sont possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'îlot ou une unité foncière ayant une superficie d'au moins un hectare.

### **5. Bâtiments scolaires**

L'implantation des bâtiments scolaires n'est pas assujettie aux règles énoncées ci-dessus.

## **Article III. 1.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. Limites séparatives latérales**

Dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou des retraits évoqués à toute construction nouvelle doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre.

### **2. Fond de parcelle et autres limites séparatives**

Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance la séparant des fonds de parcelles et des autres limites soit au moins égal à la moitié de la hauteur de cette construction.

Toute construction en fond de parcelle est autorisée à condition que la hauteur de construction projetée ne dépasse pas 3,50 mètres.

### **3. Parcelles d'angles**

Les dispositions à respecter le long des limites séparatives sont celles qui s'appliquent à la parcelle voisine pour la limite considérée.

#### **Article III. 1.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Deux constructions non contiguës implantées sur une propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 4 mètres.

#### **Article III. 1.9. : Emprise au sol**

L'emprise globale au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **Article III. 1.10. : Hauteur des constructions et Coefficient d'Occupation de Sol**

La hauteur maximale des constructions nouvelles s'adaptera au Coefficient d'Occupation de Sol. Ce COS dans la zone est de 1,2.

#### **Article III. 1.11. : Aspect extérieur**

##### **1. Façades**

Les façades latérales postérieures aveugles ou non, des pignons apparents devront être traités avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas un traitement fini convenable tels que les parpaings ordinaires ou les briques cuites ne pourront être laissés apparents en façade quelle que soit la nature de celle-ci si la construction intéressée donne sur une voie principale.

L'utilisation des matériaux de réemploi ou de récupération tels que les barriques, les bidons développés, les tôles usagées, etc... est formellement interdite quelle que soit la nature de la construction, y compris les constructions annexes.

##### **2. Clôtures**

Les clôtures sur les voies publiques ou dans les marges de reculement en bordure de celles-ci devront présenter un aspect en harmonie avec les façades de la construction.

### **Article III. 1.12. : Stationnement de véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions :

#### **1. Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

#### **2. Etablissements hospitaliers**

Il est exigé une place de stationnement pour 2 lits d'hospitalisation.

#### **3. Etablissement scolaires**

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1<sup>er</sup> ou du 2<sup>ème</sup> degré.

#### **4. Autres établissements**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Outre les dispositions ci-dessus, il doit être aménagé sur chaque parcelle, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celles d'habitation.

### **Article III. 1.13. : Espaces libres et plantations**

#### **1. Dispositions générales**

- Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés ;
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé en jardin gazonné et planté ;
- Les aires de stationnement public et privé doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ;
- 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts plantés.

#### **2. Dispositions particulières aux ensembles d'habitation**

Dans les ensembles d'habitation, il sera créé un espace vert d'accompagnement central sur 10% de l'unité foncière.

## **SECTION III. : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article III. 1.14. : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles III.1.3 et III.1.13 pour les équipements.

### **Article III. 1.15. : Dépassement des coefficients d'occupation du sol**

Les dépassements du coefficient d'occupation du sol sont autorisés pour les constructions à usage de bureaux, services ou hôtels et à condition que ce dépassement se fasse dans le respect des règles prévues aux articles III.1.3 et III.1.13.

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE D'HABITATION H**

### **Caractère et vocation de la zone :**

La zone d'habitation H englobe la majeure partie du site urbanisable bénéficiant de plusieurs opérations d'aménagement, notamment :

1. Le secteur HO occupé par des constructions anarchiques. L'aménagement de ce secteur HO permettra la création d'une zone urbaine restructurée.
2. Le secteur H1 occupé par des constructions anarchiques, des activités commerciales. L'aménagement de ce secteur H1 permettra la création d'une zone urbaine rénovée.
3. Le secteur H2 est une extension des zones d'habitation à l'horizon 2020. Les autorisations relatives à la réalisation des constructions nouvelles ne pourront être délivrées qu'après élaboration d'un plan de Secteur (Habitat administré et planifié) ou d'un lotissement.
4. Le secteur H3 est une zone périphérique ou rurale occupée par des hameaux villageois. L'aménagement de cette zone nécessitera l'intégration dans la structure urbaine.

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article III. 2.1 : Type d'occupation du sol ou utilisation du sol interdit**

- a) Sont interdits dans les secteurs de la zone H :

1. Les établissements dits dangereux, insalubres ou incommodes figurant- sur la liste annexée au décret n° 76/372 de la 02/09/1976 portant réglementation de ces établissements ;
  2. Les constructions nouvelles à usage d'activité artisanale dont l'ensemble occuperait une superficie au sol de plus de 1000 m<sup>2</sup> ;
  3. Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux de construction ;
  4. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
  5. Les dépôts d'hydrocarbures ;
  6. Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles, solides ou liquides ;
- b) Sont interdits dans les secteurs H0 et H1, les lotissements de toute nature sans l'autorisation d'une autorité compétente.

### **Article III. 2.2. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé sous conditions**

Peuvent être autorisés dans tous les secteurs de la zone H :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
2. L'agrandissement des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'il respecte les dispositions du présent règlement ;
3. Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures lorsqu'ils constituent l'annexe fonctionnelle d'un garage pour automobiles ou d'une station-service. Des dispositions particulières doivent alors être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;
4. Les établissements culturels, et sociaux, les aires de jeux et services liés à l'habitation ;
5. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et leurs annexes ;
6. Les établissements ouverts au public, après autorisation préalable et à condition qu'ils n'apportent aucune sujétion en matière de sécurité pour les accès et aucune gêne pour le voisinage.

## **SECTION II : CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL**

### **Article III. 2.3. : Accès et voirie**

## **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent satisfaire aux règles minimales de la protection civile et de défense contre l'incendie.

## **2. Voirie**

Pour tous les secteurs H, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon que les véhicules lourds puissent tourner, suivant un rayon d'au moins 11 mètres. La longueur des voies en impasse ne doit pas dépasser 80 mètres, y compris le rond-point terminal.

### **Article III. 2.4. : Desserte en eau, assainissement et drainage**

#### **1. Eau potable et électricité**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité ou disposer d'un système autonome.

#### **2. Assainissement**

L'assainissement individuel se fera par fosse septique.

#### **3. Drainage**

Les aménagements de tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de drainage.

### **Article III. 2.5. : Caractéristiques du terrain**

En général, l'unité foncière, pour être constructible, doit avoir une longueur sur rue au moins égale à 10 mètres et une profondeur au moins égale à 20 mètres.

### **Article III. 2.6. : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies privées**

1. Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de la limite d'emprise :
  - 5 m des voies secondaires ;
  - 5 m des voies tertiaires.

Les clôtures pourront toutefois être tolérées sur la limite de l'emprise de la voie publique.

2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou ensemble d'habitations mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire) :
  - a) Dans les ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération ;
  - b) Dans le cas de construction en bande, la longueur maximale des constructions jointives étant limitée à 50 m ;
  - c) Lorsque deux propriétaires voisins sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions équivalentes.

Toutefois, pour les constructions existant à la date de publication du présent règlement, si des aménagements ou des travaux d'améliorations de l'habitat ne peuvent s'exécuter dans le volume existant, la distance ci-dessus définie pourrait être réduite sous réserve de l'accord des propriétaires de parcelles voisines concernées.

### **Article III. 2.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction est autorisée en limites séparatives. Toutefois, en cas de recul par rapport à ces limites sera au moins égale à 2 mètres.

### **Article III. 2.8. : Emprise du sol**

#### **1. Secteur HO et H1**

L'emprise globale au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

## **2. Secteur H2 et H3**

L'emprise globale au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

### **Article III. 2.9. : Hauteur des constructions**

#### **1. Secteur HO et H1**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 20 mètres sous sablière sous réserve de respecter les dispositions des articles III.2.5. Et III.2.7.

Toute construction en hauteur doit faire, l'objet d'une étude géotechnique et calcul de descente de charge avant obtention du permis de construire

#### **2. Secteur H2 et H3**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 15 mètres sous sablière sous réserve de respecter les dispositions des articles III.2.5. Et III.2.7.

##### **a) Constructions individuelles**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 16 mètres sous sablière sous réserve de respecter les dispositions des articles III.2.7. Et III.2.8.

##### **b) Immeubles collectifs**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 20 mètres sous sablière sous réserve de respecter les dispositions des articles III.2.7. Et III.2.8.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour les éléments de construction de très faibles emprises telles que la cheminée, etc...

### **Article III. 2.10. : Aspect extérieur**

#### **1. Façades**

Toutes les façades des constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes doivent être traités dans des matériaux analogues limités à 2.

## **2. Toitures terrasses**

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures doivent être perpendiculaires ou parallèles à l'axe des voies.

## **3. Clôtures**

Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonneries de même nature que le bâtiment. Elles ne dépassent pas 3 mètres de hauteur.

### **Article III. 2.11. : Stationnement de véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions. Il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour les fonctions sauf celles d'habitation.

### **Article III. 2.12. : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction et qui ne sont pas des aires de stationnement, en particulier les espaces compris entre la clôture et les bâtiments devront être aménagés en jardins, gazonnés et plantés.

## **SECTION III. : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article III. 2.13. : Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **1. Secteurs HO et H1**

Le C.O.S applicable est fixé respectivement à 1,2.

#### **2. Secteurs H2 et H3**

Le C.O.S applicable est fixé à 1,0.

### **Article III. 2.14. : Dépassement des coefficients d'occupation du sol**

Le dépassement des coefficients d'occupation du sol est autorisé pour les constructions à usage de bureaux, services ou hôtels et à la condition que ce dépassement se fasse dans le respect des règles prévues aux articles III. 2.3. et III.2.13. et après avis du sectoriel compétent.

## **CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES (ZI)**

### **Caractère et vocation de la zone :**

Les zones d'activités industrielles (zone Nord-Ouest et Sud-Est de la ville) sont constituées par les parties du territoire dans lesquelles peut être maintenu, développé et créé le groupement d'établissements à caractère industriel et artisanal, de dépôts et d'installations publiques ou privées dont le visage n'est pas compatible avec l'habitation. Elles seront séparées d'une zone tampon de 500 (cinq cent) m par rapport aux zones d'habitations et seront situés à 1km 200 minimum de la nationale N°6.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article III. 3.1. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdits :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance des appareils ou la surveillance des établissements;
2. Les terrains de camping et de caravaning ;
3. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

#### **Article III. 3.2. : Types d'occupation du sol autorisés sous conditions**

Sont autorisés sous conditions :

1. Les établissements, entrepôts, installations publiques ou privées dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitation. Ceux-ci doivent respecter les dispositions du présent règlement ;
2. L'aménagement ou l'agrandissement des industries, entrepôts, ateliers et activités de services existants, à conditions qu'ils n'augmentent pas les nuisances ;
3. L'aménagement ou l'agrandissement des bâtiments existants à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est

nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux ;

4. Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures lorsqu'ils constituent l'annexe fonctionnelle d'un garage pour automobile ou d'une station-service. Des dispositions particulières doivent alors être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article III. 3.3. : Accès et voirie**

1. Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction nouvelle ou d'agrandissement de construction existante. La largeur minimale d'un accès privatif est fixée comme suit :
  - 5 mètres pour une construction de moins de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre ;
  - 7 mètres pour une construction de moins de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre ;
2. Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques ou privées communes.
3. Un seul accès est autorisé sur la voirie publique de la zone.
4. Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie externe sera organisé de manière à comporter en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 4 mètres de long et d'une largeur de 3 mètres visibles de la chaussée.
5. La création de voies publiques ou privées commune est soumise aux conditions suivantes :
  - Largeur minimale de la chaussée : 7 mètres
  - Largeur minimale de la plate-forme : 11 mètres.

### **Article III. 3.4. : Desserte en eau, assainissement et drainage**

#### **1. Protection de l'environnement**

La protection de l'environnement est une priorité, par conséquent toute autorisation d'implanter sera précédée de la validation de l'étude d'impact environnementale.

La Mairie et les sectoriels compétents veilleront au respect de la mise en application des mesures d'atténuation retenues.

## **2. Desserte en eau**

### **a) Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **b) Eau industrielle**

L'alimentation par forage en eau industrielle susceptible de satisfaire sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

## **3. Assainissement**

### **a) Eaux résiduaires industrielles**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement, les conditions techniques du rejet devront être prévues en accord avec les services compétents.

### **b) Eaux usées**

Toute installation doit être raccordée par des canalisations souterraines à une station de traitement conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur.

## **4. Drainage**

Les aménagements sur tout réseau doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de drainage.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

### **Article III. 3.5. : Caractéristiques des terrains**

Néant

### **Article III. 3.6. : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies privées**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise des voies publiques.

### **Article III. 3.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa façade la plus haute, sans être inférieure à 40 mètres.

### **Article III. 3.8. : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 4 mètres.

Pour deux constructions non contiguës et aveugles, cette distance sera au moins égale à 2 mètres.

### **Article III. 3.9. : Emprise du sol**

L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 40% de la surface totale de l'unité foncière.

### **Article III. 3.10. : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres sous sablière sous réserve de respecter les dispositions des articles III.3.7. Et III.3.12.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour les éléments de construction de très faibles emprises telles que la cheminée, etc...

Toutefois, une dérogation spéciale du Maire après avis favorable de la commission en charge d'examen des dossiers de permis de construire peut autoriser le dépassement de cette hauteur.

### **Article III. 3.11. : Aspect extérieur**

#### **1. Paramètres extérieurs**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

#### **2. Clôtures**

Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonneries de même nature que le bâtiment principal et ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.

### **Article III. 3.12. : Stationnement de véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions :

- Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des voies suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celles d'habitation ;
- Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales autorisées, il est exigé un minimum d'une place de stationnement pour 10 postes de travail.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article III. 3.13. : Espaces libres et plantations**

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés ;

Les espaces libres de toute construction et qui ne sont pas des aires de stationnement, en particulier les espaces compris entre la clôture et les bâtiments devront être aménagés en jardins, gazonnés et plantés.

Les aires de stationnement public et privé sur le terrain plein devront comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

### **SECTION III. : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article III. 3.14. : Possibilités maximales d'occupation du sol**

Le C.O.S applicable à la zone ZI est fixé à 0,6.

#### **Article III. 3.15. : Dépassement des coefficients d'occupation du sol**

Pour les constructions à usage de bureau et de service, le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé.

### **CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE D'ESPACES VERTS (V)**

#### **Caractère et vocation de la zone :**

Sont classés en zone V :

1. Le secteur d'espaces verts aménagés et protégés VO
2. Le secteur maraîcher, élevage et piscicole V1.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article III. 4.1. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdits :

1. Les constructions de toute nature ;
2. Les lotissements de toute nature ;
3. Les établissements industriels et dépôts classés ou non ;
4. Les abris fixes ou mobiles ;
5. Les dépôts de ferrailles ;
6. Les défrichements et abattages d'arbres à l'exception de ceux nécessaires à la rénovation des plantations ;

#### **Article III. 4.2. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol**

**1. Peuvent être autorisés dans la zone V,**

- L'aménagement des pistes de promenades et aires de repos et de détente ;
- Les aires permanentes de stationnement à condition qu'elles se situent à l'entrée de chaque zone et soient aménagés d'un seul tenant.

**2. Peuvent être autorisées dans les secteurs V1,**

L'ouverture et l'exploitation des carrières après accord des autorités compétents et fourniture d'un plan et d'un plan programme de remise en état des lieux approuvés par ces autorités.

**3. Peuvent être autorisées dans les secteurs VO et V1,**

Les aires de jeu ou les cimetières dans les proportions et emplacements prévus dans le Plan Sommaire d'Urbanisme à cet effet.

**4. Peuvent être autorisés dans la zone V1,**

- Les activités agricoles, notamment les cultures maraîchères (sous-secteur V1a) ;
- Les activités piscicoles (sous-secteur V1b).

**5. Peut être autorisé dans la zone VO,**

Tout équipement nécessaire à la réception des visiteurs.

**Article III. 4.3. : Accès et voirie**

Les aires de stationnement autorisées sous conditions à l'article III. 4.2 doivent avoir accès sur une voie publique ou privée.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, et des services de ramassage des ordures.

**CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UNIVERSITAIRE (ZU)**

**SECTION I : DEFINITION**

La zone ZU est un espace réservé aux activités universitaires et formation universitaire de tout ordre.

## **SECTION II : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article III. 5.1. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdits :

1. Les constructions de toute nature ;
2. Les lotissements de toute nature ;
3. Les établissements industriels et dépôts classés ou non ;
4. Les abris fixes ou mobiles ;
5. Les dépôts de ferrailles ;
6. Les défrichements et abattages d'arbres à l'exception de ceux nécessaires à la rénovation des plantations ;

### **Article III. 5.2. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol**

#### **7. Peuvent être autorisés dans la ZU,**

- Les constructions à caractères provisoire ;
- Les établissements industriels à caractères expérimental liés à la formation ;
- Les dépôts et activités artisanales si elles ont pour objectif expérimental, pédagogique et de formation.

#### **8. Peuvent être autorisées dans la ZU**

Les aires de jeu dans les proportions et emplacements prévus dans le Plan Sommaire d'Urbanisme à cet effet.

#### **9. Peuvent être autorisés dans la ZU,**

- Les activités agricoles, notamment les cultures maraîchères;
- Les activités piscicoles

#### **10. Peut être autorisé dans la zone ZU,**

Tout équipement nécessaire à la réception des visiteurs.

## **SECTION III : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article III. 5.3. : Accès et voirie**

Les aires de stationnement autorisées sous conditions à l'article III F.2 doivent avoir accès sur une voie publique ou privée.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, et des services de ramassage des ordures.

## **CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE(N)**

### **SECTION I : DEFINITION**

Les zones naturelles concernent :

- La zone naturelle ordinaire ZB. Ce sont des zones naturelles ou forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt etc. ;
- La zone de richesses naturelles ZC. Il s'agit des zones de richesse à protéger en raison de la richesse agronomique, biologique, minière etc.

### **SECTION II : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article III. 6.1. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdits :

1. Les constructions de toute nature ;
2. Les lotissements de toute nature ;
3. Les établissements industriels et dépôts classés ou non ;
4. Les abris fixes ou mobiles ;
5. Les dépôts de ferrailles ;
6. Les défrichements et abattages d'arbres à l'exception de ceux nécessaires à la rénovation des plantations ;

#### **Article III. 6.2. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol**

##### **7. Peuvent être autorisés dans la zone N,**

- Toute affectation de caractère privé ;
- Les constructions et dépôts de toute nature ;
- Les lotissements de toutes natures ;
- Les établissements industriels classés ou non.

##### **8. Peuvent être autorisés dans la ZN,**

- Les activités agricoles, notamment les cultures maraîchères;
- Les activités piscicoles

## **9. Peut être autorisé dans la zone ZN,**

Tout équipement nécessaire à la réception des visiteurs.

Le C.O.S applicable pour les maisons d'habitation est nul dans les Zones Naturelles.

## **SECTION III : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article III. 6.3. : Accès et voirie**

Les aires de stationnement autorisées sous conditions à l'article III F.2 doivent avoir accès sur une voie publique ou privée.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, et des services de ramassage des ordures.

## **CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE MILITAIRE (ZM)**

### **SECTION I : DEFINITION**

Ngaoundal abrite le développement d'une importante base militaire, le CPEFAN.

### **SECTION II : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article III. 7.1. : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdits :

1. Les constructions de toute nature ;
2. Les lotissements de toute nature ;
3. Les établissements industriels et dépôts classés ou non ;
4. Les abris fixes ou mobiles ;
5. Les dépôts de ferrailles ;
6. Les défrichements et abattages d'arbres à l'exception de ceux nécessaires à la rénovation des plantations ;

#### **Article III. 7.2. : Types d'occupation ou d'utilisation du sol**

##### **7. Peuvent être autorisés dans la ZM,**

- Les constructions de logements militaires ;
- Les équipements militaires;
- La piste d'atterrissage des avions militaires.

##### **8. Peuvent être autorisées dans la ZM**

Les aires de jeu dans les proportions et emplacements prévus dans le Plan Sommaire d'Urbanisme à cet effet.

**9. Peuvent être autorisés dans la ZM,**

- Les activités agricoles, notamment les cultures maraîchères;
- Les activités piscicoles.

**SECTION III : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

**Article III. 7.3. : Accès et voirie**

Les aires de stationnement autorisées sous conditions à l'article III F.2 doivent avoir accès sur une voie publique ou privée.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, et des services de ramassage des ordures.

## **TITRE IV : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

### **Article IV .1. : Type de servitudes d'utilité publique.**

Les servitudes d'utilité publique sont les emprises à réserver et / ou à préserver pour :

#### **a) Les couloirs de haute et moyenne tension électrique :**

Les emprises à réserver et /ou préserver sont les suivantes :

- Pour 90 000 Volts : 30 mètres
- Pour 220 000 Volts : 60 mètres
- Pour la moyenne tension : 15 mètres.

#### **b) Les couloirs de chemin de fer :**

- Emprises à réserver et /ou préserver à partir des rails : 35 mètres.

#### **c) Les couloirs d'adduction d'eau primaire.**

Emprises à réserver et /ou préserver : 15 mètres.

#### **d) Les emprises des voies publiques**

Ces emprises à créer ou à réserver et /ou préserver sont indiquées sur les profils en travers types du Rapport justificatif.

### ***Article IV. 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.***

Toute construction ou occupation est interdite sauf pour les servitudes de la construction des réseaux CDE, ENEO et l'assainissement peut être autorisé si les conditions de fonctionnement de l'équipement qui fait l'objet de la servitude sont respectées.

## **TITRE V : MESURES D'EXECUTION**

### **Article V. 1. : Obligation de conformité des ouvrages publics ou privés**

Tout ouvrage public ou privé à entreprendre dans le périmètre auquel s'applique le Plan Sommaire d'Urbanisme ne peut être réalisé que s'il est compatible.

### **Article V. 2. : Incendie sur les propriétaires**

Les servitudes établies en application du Plan Sommaire d'Urbanisme ne pourront donner à aucune indemnité.

Toutefois, une indemnité pourra être accordée s'il résulte de ces servitudes une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage matériel direct et certain.

Les servitudes imposées par le présent Plan Sommaire d'Urbanisme ne pourront être levées que par modifications régulièrement apportées au plan approuvé.

### **Article V. 3. : Dérogations**

Des dérogations pourront être accordées à titre rigoureusement exceptionnel aux règles et dispositions du présent règlement et pour des motifs d'intérêt public ou général exclusivement.

Ces dérogations sont accordées par arrêté municipal. L'arrêté peut imposer au bénéficiaire le versement d'une redevance à la collectivité locale ou à la société concessionnaire de l'aménagement du terrain s'il y a lieu.

Cette redevance est calculée par différence entre la valeur du terrain fictif nécessaire à la réalisation du projet sans dérogation et la valeur du terrain réel.

### **Article V. 4. : Sanctions**

Les infractions aux règles, principes et dispositions du présent règlement sont passibles des sanctions prévues par la réglementation en vigueur.

La démolition aux frais des contrevenants sera poursuivie toutes les fois qu'un bâtiment exécuté en contradiction avec le présent règlement risquera de compromettre la bonne réalisation d'une des opérations d'urbanisme prévues au Plan Sommaire d'Urbanisme.

Il pourra en être de même lorsqu'un bâtiment aura été édifié sans autorisation dans la zone réservée. Dans une zone différente de celle correspondant à l'utilisation du bâtiment, ou sur un terrain frappé d'une servitude.

## **ANNEXE : LEXIQUE**

**ALIGNEMENT** : Ligne fictive déterminant la limite sur laquelle les façades des constructions doivent être alignées.

**BATIMENT PUBLIC** : Bâtiment édifié ou acquis par une personne publique et destinée à recevoir du public. Ex : équipements soit, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers administratifs, etc.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)** : Indice conventionnel déterminant le nombre de mètres carrés de plan développé hors-œuvre susceptible d'être construit par mètre carré au sol. Le COS est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, en exprime la surface totale de plancher constructible sur ce terrain.

**EMPRISE AU SOL** : Surface projetée au sol des bâtiments. Elle est exprimée en pourcentage déterminant la surface bâtie au sol par rapport à la surface du terrain.

**EMPRISE PUBLIQUE** : Surface limitée par les limites du domaine public.

**LIMITE SEPARATIVE** : Limite qui sépare l'unité foncière des propriétés publiques des voisines.

**RETRAIT** : Distance entre la construction et la limite de l'emprise publique ou de la limite séparative.

**SERVITUDE ADMINISTRATIVE** : Contrainte d'urbanisme ou d'architecture imposée par le règlement pour l'implantation d'une construction.

**SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE** : Contrainte imposée par une emprise du domaine public (exemple : couloir haute tension),

**SURFACE HORS ŒUVRE** : Total des surfaces de plancher utile à l'exclusion des surfaces destinées à la construction des murs et structures du bâtiment.

**UNITE FONCIERE** : Parcelle, terrain, lot clairement délimité.

**HAUTEUR DU BATIMENT** : La hauteur d'un bâtiment est la distance maximale qui sépare, sur une verticale, le point du bâtiment le plus éloigné du sol naturel ou du sol aménagé, si ce dernier est plus bas que le sol naturel.

**PLAN DE SECTEUR : (PS)** est un document d'urbanisme qui précise, sur certaines parties de l'agglomération urbaine, les indications et servitudes portées dans le PSU, POS ou le PDU

De façon précises :

- a) Le Plan de Secteur précise à grande échelle et à Court terme, l'organisation de l'occupation de l'espace, les règles juridiques d'utilisation du sol, les modalités techniques et les programmes d'équipement. Le Plan de Secteur détermine notamment l'implantation des ouvrages à réaliser et fixe les gabarits, prospects et alignements.
- b) Dans le Plan de Secteur, les pièces écrites présentent :
  - Les limites du périmètre du secteur, les normes et servitudes d'urbanisme retenues et leur justification, notamment en ce qui concerne les gabarits, prospects, alignements reculs, hauteur, etc.
  - Le règlement juridique d'occupation du sol et les modalités d'utilisation des équipements publics et d'intérêt général.
- c) Les documents graphiques du Plan de Secteur font apparaître à l'échelle 1 : 1.000<sup>e</sup> au minimum :
  - Le mode particulier d'occupation du sol et son morcellement ;
  - Le tracé de la voirie tertiaire à conserver, à modifier ou à créer,
  - Le repérage des îlots et des blocs, des parkings, espaces verts et places publiques.